

Neumünster – Wittorf

# Ampia casa bifamiliare con ampi spazi e ampio giardino

Codice oggetto: 25053100.1



PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,55 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.027 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25053100.1                         |
| Superficie netta    | ca. 147,55 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 6                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 1                                  |
| Anno di costruzione | 1922                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 5 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 219.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 31 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 415.70 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.07.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1922                             |

Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

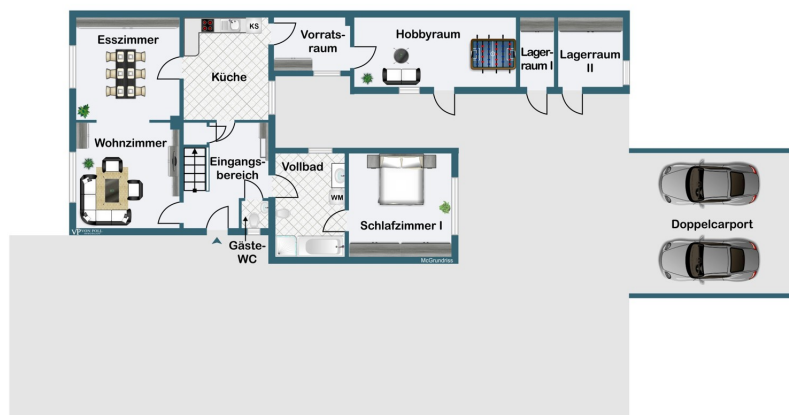
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04321 - 87 75 48 0**

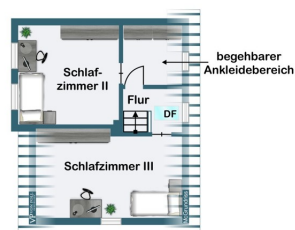
Selbstständiger Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster  
neumuenster@von-poll.com | [www.von-poll.com/neumuenster](http://www.von-poll.com/neumuenster)

Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Una prima impressione

Questa solida casa bifamiliare, risalente al 1922 e ampliata nel 1953, offre ampi spazi abitativi e lavorativi con circa 147,55 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e ulteriori 31,51 m<sup>2</sup> di superficie utile. Il terreno di 1.027 m<sup>2</sup> vanta un ampio giardino completamente recintato esposto a sud/ovest. Qui troverete, tra le altre cose, una serra, un pozzo per la pompa dell'acqua di falda, una terrazza, un barbecue esterno e un pennone. Grazie alla sua posizione centrale, negozi e servizi pubblici sono facilmente accessibili. Il piano terra offre circa 106,46 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con un'altezza del soffitto di circa 2,82 m. Questo piano comprende un ingresso, un bagno per gli ospiti e un bagno completo (entrambi ristrutturati nel 2003) con vasca, doccia, attacco per lavatrice e un nuovo scaldabagno installato nel 2023. Due camere da letto, un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina con mobili su misura del 2009 e una pratica dispensa completano la zona giorno di questo piano. La mansarda offre circa 41,09 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con un'altezza del soffitto di circa 2,45 m. Dispone di uno studio, un piccolo disimpegno e due camere da letto flessibili, ideali come camere da letto, camerette o camere per gli ospiti. Il seminterrato offre circa 21,17 m<sup>2</sup> di superficie utile con un'altezza del soffitto di circa 1,73 m. Inoltre, al piano terra si trovano altri due locali di servizio, accessibili dall'esterno, per un totale di 10,34 m<sup>2</sup>, che offrono ulteriore spazio di stoccaggio. L'immobile è arredato in modo semplice e necessita di ristrutturazione, ideale per chi cerca ampie opportunità di personalizzazione dello spazio. Le caratteristiche includono una scala in legno, soffitti in legno tra il piano terra e la mansarda, soffitti prevalentemente rivestiti in legno, due finestre in PVC con doppi vetri in mansarda (installate nel 2010), ulteriori finestre in legno con doppi vetri (installate nel 1978 e nel 1990), tre lucernari con vetro singolo e una porta d'ingresso in PVC del 2004. Una nuova scatola elettrica è stata installata nel 2003, mentre il cablaggio e l'impianto elettrico risalgono in gran parte al 1979 circa. La casa è riscaldata da una caldaia a gas del 2004. I pavimenti includono piastrelle, laminato, moquette e linoleum. Sono inoltre disponibili Internet in fibra ottica, TV via cavo e parabola satellitare. Le tapparelle esterne non sono installate. Il terreno offre una varietà di utilizzi: un doppio posto auto coperto del 2009 con annesso laboratorio e allacciamento alla rete elettrica ad alta tensione, cinque posti auto sul vialetto asfaltato, una serra, un capanno in metallo, una terrazza, una fontana, un barbecue esterno e un pennone. Il posto auto coperto offre anche accesso al retro della proprietà. La casa è disponibile da subito e può essere utilizzata come residenza privata o come affitto. È opportuno considerare un po' di umidità nel seminterrato. Nel complesso, questa casa bifamiliare colpisce per l'ampio spazio abitativo, gli spazi esterni versatili e la posizione centrale. Nonostante necessiti di ristrutturazione, la proprietà offre un grande potenziale per famiglie o investitori che desiderano modernizzare la casa secondo le proprie esigenze.

Convincetevi di persona: fissate oggi stesso un appuntamento per una visita personalizzata e scoprite in prima persona il fascino di questa casa. È già possibile farsi una prima impressione tramite il tour virtuale utilizzando il codice QR a pagina quattro dei dettagli dell'immobile.

Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Dettagli dei servizi

### Bau & Lage:

- Massive Doppelhaushälfte mit Satteldach, Baujahr 1922, Anbau 1953
- Zentrumsnahe Lage

### Flächen & Räume:

- Wohnfläche gesamt: ca. 147,55 m<sup>2</sup> (EG: 106,46 m<sup>2</sup> / DG: 41,09 m<sup>2</sup>)
- Nutzfläche gesamt: ca. 31,51 m<sup>2</sup> (KG: 21,17 m<sup>2</sup> / Nebenräume EG: 10,34 m<sup>2</sup>)
- Raumhöhen: EG ca. 2,82 m, DG ca. 2,45 m, KG ca. 1,73 m

### Bäder & Sanitär:

- Vollbad (2003) mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer (2023)
- Gäste-WC (2003)

### Fenster & Türen:

- 2 KST-Fenster im DG, 2-fach verglast (2010), weitere Holzfenster, 2-fach verglast (1978/1990)
- 3 Dachflächenfenster einfach verglast (alt)
- Haustür aus Kunststoff (2004)
- Keine Außenrollläden

### Boden & Decken:

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppichboden, Linoleum
- Holztreppe
- Holzdecken zwischen EG & DG, überwiegend holzvertäfelte Decken

### Heizung & Elektrik:

- Gasheizung (2004)
- Leitungen und Elektrik aus ca. 1979 und neuer Elektrosicherungskasten (2003)

### Technik & Medien:

- Einbauküche (2009)
- Glasfaseranschluss, Kabel-TV, SAT-Anlage

### Besonderheiten & Zustand:

- Sanierungsbedürftiger Zustand, einfache Ausstattung
- Teilkeller mit Feuchtigkeit

**Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im südlichen Stadtteil der Stadt Neumünster, in verkehrsgünstiger und zugleich wohnfreundlicher Lage. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus gepflegter Wohnbebauung und kleineren Gewerbebetrieben, wodurch sich ein lebendiges, zugleich ruhiges Wohnumfeld ergibt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Schulen und Kindergärten – liegen in unmittelbarer Nähe oder sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch das Friedrich-Ebert-Krankenhaus sowie der Neumünsteraner Hauptbahnhof befinden sich nur eine kurze Fahrt entfernt.

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Herzen Schleswig-Holsteins, rund 60 Kilometer nördlich von Hamburg und etwa 30 Kilometer südlich von Kiel. Mit ihren Stadtteilen Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Stadtmitte, Faldera, Böcklersiedlung-Bugenhagen, Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld zählt Neumünster rund 80.000 Einwohner. Durch das Stadtgebiet fließt die Schwale, die im Süden der Stadt in die Stör mündet und das Stadtbild an vielen Stellen charmant prägt.

Die Infrastruktur in Neumünster ist hervorragend ausgebaut: Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten – darunter der größte EDEKA-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg sowie das Designer-Outlet-Center im Gewerbegebiet Süd – finden sich vielfältige Kindertagesstätten, Schulen aller Stufen, Ärzte, Sportvereine sowie das moderne Friedrich-Ebert-Krankenhaus. Kulturelle und gesellschaftliche Highlights wie die Holstenhallen, das städtische Theater, der Erlebnis-Tierpark im Stadtwald oder das Schwimmbad runden das Angebot ab.

Für Erholung im Grünen bieten sich der idyllische Falderapark, der Einfelder See oder das Dosenmoor an – beliebte Ziele für Spaziergänge, Sport und Ausflüge.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene B205 erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn A7, die eine schnelle Verbindung in Richtung Kiel, Hamburg und Flensburg bietet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut – Buslinien, Regional- und Fernzüge sorgen für flexible Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Diese Lage vereint städtische Infrastruktur mit angenehmer Wohnatmosphäre – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 415.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)